



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 18, DE 05 DE SETEMBRO DE 2023

Autoriza o Poder Executivo Municipal de Paripiranga/BA a desenvolver ações, visando ampliar o acesso à moradia a empreendimentos imobiliários construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PARIPIRANGA, ESTADO DA BAHIA, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desenvolver todas as ações necessárias visando ampliar o acesso à moradia, podendo realizar contrapartidas através de doação de terrenos, obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes a empreendimentos, e aporte financeiro, bem como implementar incentivos a empreendimentos habitacionais construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar contrapartida, visando ampliar o acesso à moradia através da iniciativa “Parcerias” nos termos dos artigos 34 a 36 da Instrução Normativa nº 48, de 19 de dezembro de 2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional e outras que vierem a ser publicadas, de forma a facilitar a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro, nas condições estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-CCFGTS.

§ 1º. A contrapartida visa facilitar ao mutuário a obtenção de crédito habitacional junto ao Agente Financeiro quando do financiamento habitacional a Empreendimentos Habitacionais Urbanos, estruturados pela iniciativa privada, para famílias com renda mensal bruta limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), reduzindo ou zerando o valor da entrada da casa própria, em complemento aos descontos concedidos pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

I - Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no § 1º deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo.

II - Os subsídios do FGTS serão concedidos de acordo com a legislação dos recursos do FGTS e Programas Habitacionais do Governo Federal, observando-se a disponibilidade orçamentária dos programas.

III - É permitida a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS com financiamento, desde que atendidas as regras para a sua utilização constantes no Manual de Moradia do FGTS vigente.

§ 2º. As contrapartidas de que trata o caput poderão ser dadas:

I - Por aporte financeiro no ato da contratação;

II - Pela execução da infraestrutura incidente e não incidente ao empreendimento;

III - Pela doação de terreno.

§ 3º. As contrapartidas de que trata o caput poderão ser compostas por recursos orçamentários da União, por meio de emendas parlamentares ou não, destinados a oferecer subvenção econômica às operações de financiamento.

I - Os limites de contrapartida estão estabelecidos nos Artigos 34 a 36 da Instrução Normativa nº 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR.

II - Os recursos da contrapartida financeira do Município serão aportados para cada empreendimento na data solicitada pelo Agente Financeiro.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

III - A contrapartida, a ser aportada pelo Município, ficará condicionada à efetiva contratação da operação pelo Agente Financeiro e à devida disponibilidade financeira do Município.

§ 4º. O Município deverá realizar seleção pública de Empreendimentos Habitacionais Urbanos estruturados pela iniciativa privada, financiados na modalidade de Apoio à Produção através do Agente Financeiro com recursos do FGTS, destinados à aquisição de unidades habitacionais a produzir ou em produção desde que a venda e o financiamento da unidade sejam contratados de forma definitiva junto ao Agente Financeiro, e que tenha interesse em disponibilizar, ao Município, unidades habitacionais a produzir ou em produção, para atendimento de famílias com renda familiar mensal bruta de até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais).

I - O número de unidades habitacionais disponibilizadas ao Município por empreendimento não poderá ser superior a 500 (quinhentas) unidades, conforme Inciso III do Art. 25 da Instrução Normativa nº 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR.

II - Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no § 4º deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo, bem como poderá ser adotado o valor vigente à data da homologação.

Art. 3º. Ao empreendimento habitacional de que trata a presente lei, a título de incentivo a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social contemplados por programas federais, no período em que as edificações estiverem sendo construídas, conceder-se-á:

I - Isenção temporária do ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - incidente sobre a construção de edificações de obras de construção



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

civil, previstos no Código Tributário Municipal, referente aos serviços prestados no próprio local da obra ou relacionados com ele de forma direta;

II - Isenção do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - incidente sobre a transmissão do imóvel à Adquirente, bem como para a primeira transmissão aos compradores dos imóveis, que fizerem a aquisição na planta ou quando o imóvel estiver pronto, com base na presente lei;

III - Isenção temporária do IPTU - Imposto Territorial e Predial Urbano - sobre o imóvel onde o empreendimento habitacional será implantado;

IV - Isenção de alvará de construção e renovações, taxas de aprovação de projetos, de auto de conclusão - habite-se e de certidões para o empreendimento habitacional, com base na presente lei;

§ 1º. As isenções temporárias previstas nos incisos I à IV abrangem o período compreendido entre a data de protocolo do pedido de aprovação do empreendimento até a data de expedição do habite-se da última unidade, válidas somente para atender ao Programa especificado na presente lei.

§ 2º. O valor do ISSQN - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, objeto da isenção de que trata o inciso I deste artigo, não poderá ser incluído no custo final da obra a ser financiado ao mutuário.

Art. 4º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar em favor da empresa vencedora do Chamamento Público áreas em perímetro urbano e/ou zona de expansão, a serem desmembradas em lote, ou lotes urbanizados, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Paripiranga, que será transformada em empreendimento imobiliário para a construção de unidades habitacionais do interesse social do Governo Federal, ou outro que vier a substituí-lo, em projeto a ser aprovado por este município.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

§ 1º. O empreendimento poderá ser edificado no âmbito do Programa Apoio à produção com recursos do FGTS, ou outro que vier a substituí-los, operacionalizado pela instituição financeira Caixa Econômica Federal.

§ 2º. Os compradores dos imóveis dos Programas Federais a serem construídos e a que estiverem vinculados, deverão se enquadrar nos limites dos Programas Habitacionais de Interesse Social do Governo e poderão utilizar conjuntamente crédito do FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, em conformidade com as resoluções emitidas pelo respectivo Conselho Curador, ou ainda em outros programas do SFH - Sistema Financeiro Habitacional.

Art. 5º. As áreas ou lotes urbanizados a serem doados pela municipalidade passarão por avaliação prévia realizada pelo Poder Público Municipal e serão transferidos à vencedora do chamamento público observando-se o disposto neste artigo.

§ 1º. Aos mutuários com renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), proponentes de financiamentos vinculados, exclusivamente, à área orçamentária de Habitação Popular, a fração do terreno ou lote urbanizado será doada e os valores venais atribuídos entrarão como contrapartida do município ao empreendimento e conseqüentemente serão descontados dos valores finais das residências a serem financiados pelos mutuários.

§ 2º. Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o montante previsto no parágrafo único deste artigo poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo, bem como poderá ser adotado o valor vigente.

Art. 6º. Fica, portanto, o Município de Paripiranga/BA, autorizado a celebrar contrato com a empresa vencedora do Chamamento Público, depois de realizado o processo licitatório.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

Art. 7º. A empresa vencedora do chamamento público deverá cumprir integralmente os prazos e especificações previstas no edital.

Art. 8º. Fica ressalvada a hipótese de hipoteca ou alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, agente financeiro que opera com os Programas Habitacionais Federais e com o Sistema Financeiro Habitacional, garantia exigida para a efetivação dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social.

Art. 9º. Fica autorizado o Poder Executivo a realizar obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes ou aporte financeiro, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos programas indicados no parágrafo primeiro do Art. 4º desta lei, na(s) área(s) ou lotes urbanizados destinada(s) à construção das unidades habitacionais, entretanto não poderão ser incluídos no custo final da obra a ser financiado ao mutuário.

Parágrafo único. Às obras de infraestrutura incidentes e não-incidentes ou aporte financeiro, como forma de contrapartida deverão ser realizadas através de licitação pública ou realizado ato de dispensa ou inexigibilidade de licitação pública, em conformidade com a legislação.

Art. 10. Os critérios e o cronograma de inscrição do programa habitacional, bem como a seleção dos mutuários das unidades habitacionais, serão realizados pela Secretaria Municipal de Administração Geral, conforme regulamento a ser divulgado, sem exclusão dos critérios exigidos pela Caixa Econômica Federal e dos programas do SFH – Sistema Financeiro Habitacional.

Art. 11. A alienação realizada em favor da empresa vencedora do Chamamento Público será automaticamente revogada, revertendo a posse e propriedade do imóvel ao Município, nos seguintes casos:

I – Se o donatário fizer uso do imóvel doado para fins distintos daquele determinado nesta lei;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

II – Se a construção das unidades habitacionais não iniciar em até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da alienação, na forma desta lei;

§ 1º. Após iniciadas a construção das unidades habitacionais a empresa vencedora do Chamamento Público deverá, no prazo de 60 (sessenta) meses, entregar totalmente concluídas e em condições de habitabilidade todas as unidades habitacionais a serem alocadas no imóvel doado, sendo objeto de reversão da posse e propriedade o imóvel correspondente a unidade habitacional não concluída.

§ 2º. O prazo estabelecido no parágrafo anterior poderá ser prorrogado, desde que justifique o interesse público.

§ 3º. A prorrogação deverá ser requerida até 06 (meses) antes do final prazo estabelecido no parágrafo primeiro deste artigo, devidamente fundamentada e seu deferimento dependerá exclusivamente do ente público municipal.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotações consignadas no orçamento vigente e suplementadas, se necessário.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Paripiranga/BA, 05 de setembro de 2023.


JUSTINO DAS VIRGENS NETO
Prefeito Municipal



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
Gabinete do Prefeito

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 18/2023

O Projeto de Lei nº 18, de 05 de setembro de 2023, que autoriza o Poder Executivo Municipal de Paripiranga/BA a desenvolver ações, visando ampliar o acesso à moradia a empreendimentos imobiliários construídos no âmbito do Programa Habitacional de Interesse Social contemplados por Programas Federais e dá outras providências, justifica-se em razão da necessidade da participação do Município para viabilizar para as famílias de baixa renda o acesso a moradia digna através da atuação pública junto aos empreendimentos habitacionais urbanos e agente financeiro responsável pelo financiamento habitacional. Por tais razões, ante a importância da matéria e considerando a necessidade de regularização da adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, pugna-se pela apreciação do PL em caráter de urgência urgentíssima.

Gabinete do Prefeito do Município de Paripiranga/BA, 05 de setembro de 2023.


JUSTINO DAS VIRGENS NETO
Prefeito Municipal